

Buch V / Am Sandhaus / ehem. Krankenhäuser

(Pankow)

Lfd. Nr. 05/98

Zusammenfassende Erklärung gem. § 6a Abs. 1 BauGB

Seite 1

1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Angesichts der weiterhin bestehenden Anspannung am Berliner Wohnungsmarkt gilt mehr denn je das gesamtstädtische Planungsziel, geeignete Flächenpotenziale für den Wohnungsbau zu aktivieren. Aufgrund dessen wurde der Standort Buch bereits 2014 im Stadtentwicklungsplan Wohnen 2025 als einer der 24 großen Wohnungsneubaubereiche dargestellt und in den Richtlinien der Regierungspolitik 2016 - 2021 vom 10.01.2017 als eines der 11 neuen Stadtquartiere festgelegt.

Mit der vorliegenden FNP-Änderung werden nun die planerischen Grundlagen geschaffen, eine der großen Neubauf Flächen Berlins in landschaftlich reizvoller Lage (Naturpark Barnim) mit direkter Anbindung an die Innenstadt über den S-Bahnhof Buch entwickeln zu können.

Zum einen ermöglicht die FNP-Änderung - in Übereinstimmung mit den Zielen des Landschaftsprogramms -, große Freiflächen (Waldflächen und Offenland) für den Natur- und Landschaftsschutz sowie für verträgliche Erholungsnutzungen auf den nachfolgenden Planungsebenen zu sichern. So konnten gegenüber der bisherigen FNP-Darstellung Bauflächen in großem Umfang zurückgenommen werden.

Zum anderen ist für die Entwicklung des geplanten Stadtquartiers Buch ein ausreichendes Angebot an Wohn- und Gewerbeflächen zwingend erforderlich, das jedoch vorrangig durch die verdichtete Nachnutzung auf bereits versiegelten bzw. bebauten Flächen entstehen soll. Damit wird dem Vorrang der Innenentwicklung Rechnung getragen und zukünftigen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die Inanspruchnahme weiterer, bislang unbebauter Flächen im Außenbereich entgegengewirkt.

Mit dem Ziel, die Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren, wurden bereits vor der öffentlichen Auslegung zwei verwaltungsintern favorisierte Siedlungsmodelle mit unterschiedlichen Flächenzuschnitten (Lage, Ausdehnung und Größe) hinsichtlich der jeweils zu erwartenden Auswirkungen auf die Umwelt verglichen. Im Ergebnis wurde sich für eine dritte, die jetzt im FNP dargestellte Variante entschieden, mit der ein angemessener Abstand zur Moorlinse, eine reduzierte Inanspruchnahme von Waldflächen sowie die Rücknahme der Baufläche zugunsten des Erhalts eines geschützten Biotops erreicht werden konnte. Mit dieser Planungsoptimierung werden negative Umweltauswirkungen bereits auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung weitreichend vermieden und unvermeidbare Konflikte frühzeitig aufgezeigt.

Im Rahmen der Umweltprüfung sind die Umweltbelange für die Vorzugsvariante nochmals ermittelt und im Umweltbericht dokumentiert worden. Dies erfolgte, angepasst an die FNP-Darstellungssystematik, vorrangig durch die Auswertung der Bestandsaufnahmen und Bewertungen des Berliner Landschafts-/ Artenschutzprogramms, des Umweltatlas sowie der im Rahmen der Beteiligung der einschlägigen Behörden und der Öffentlichkeit erfolgten Stellungnahmen. Darüber hinaus konnte auch auf Informationen aus den Fachgutachten „Waldentwicklungskonzept Buch“ (Bewertung der Waldflächen; Biotop- und Nutzungstypenkartierung; Brutvogelkartierung; Erfassung von Fledermaus-Sommerquartieren und ausgewählten xylobionten Käfern)“ sowie „Moorlinse Buch“ (Floristische und faunistische Bestanderhebung) (Natur + Text 2017) zurückgegriffen werden.

Die Durchführung der vorgesehenen Planung kann sich, wie folgt, auf die Umwelt auswirken:

Auf den in der FNP-Änderung als Freiflächen (Grünfläche im südlichen Plangebiet und den zerstreut liegenden Waldflächen) dargestellten Bereichen ist voraussichtlich nicht mit negativen Umweltauswirkungen zu rechnen. Da der gegenwärtige Zustand erhalten bzw. weiterentwickelt oder renaturiert werden soll und eine landschaftsverträgliche Entwicklung des Erholungspotenzials unter Einbeziehung des Umfeldes (u.a. Lage im Naturpark Barnim) angestrebt wird, sind sogar positive Effekte zu erwarten.

Negative Auswirkungen könnten allenfalls aus dem erhöhten Bedarf an Erholungsräumen für das neue Stadtquartier resultieren. Diesem möglichen Nutzungsdruck muss im Rahmen der Planungskonkretisierung durch eine angemessene Lenkung und Verknüpfung mit dem angrenzenden Landschaftsraum, ggf. Nutzungsausschluss naturschutzfachlich besonders wertvoller Flächen sowie die Integration geeigneter Erholungsmöglichkeiten in Wohnnähe entgegengewirkt werden.

Buch V / Am Sandhaus / ehem. Krankenhäuser

(Pankow)

Lfd. Nr. 05/98

Zusammenfassende Erklärung gem. § 6a Abs. 1 BauGB

Seite 2

Auch auf den zukünftigen Bauflächen können bei der Konkretisierung der Planung wesentliche Ziele der Landschaftsplanung berücksichtigt und nachteiligen Umweltauswirkungen v. a. auf die abiotischen Schutzgüter (Boden, Wasser, Klima) sowie die menschliche Gesundheit minimiert werden. Der quantitative und qualitative Umfang möglicher Umweltauswirkungen hängt jedoch von den konkreten Festsetzungen der für die Umsetzung der Planungsziele erforderlichen Bebauungspläne ab.

Trotz flächensparender Siedlungskonzeption und anteiliger Entsiegelungen sind auf den geplanten Wohnbauflächen und der Gewerbefläche erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erwarten. Dies gilt vor allem für die Schutzgüter Boden, Pflanzen und Tiere sowie Landschaftsbild einschließlich der Erholungsfunktion, die in erster Linie durch Neuversiegelungen, Vegetationsverluste sowie Beeinträchtigungen der Lebensraumfunktionen u.a. für streng geschützte Fledermausarten sowie europäische Vogelarten verursacht werden. Voraussichtlich können diese Eingriffe adäquat im Plangebiet ausgeglichen werden.

Die sich innerhalb der Wohnbaufläche befindlichen ökologisch wertvollen Bereiche sind im Kontext mit einer sinnvollen Siedlungsentwicklung auf der nachfolgenden Planungsebene angemessen zu berücksichtigen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind ebenfalls weitestgehend durch Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen sowie ggf. nach Konkretisierung der Planung festzulegende CEF-Maßnahmen (voraussichtlich innerhalb des Änderungsbereichs) abwendbar.

Der Umgang mit dem zu erwartenden, nicht vollständig zu vermeidenden Verlust von Waldflächen gemäß § 2 Landeswaldgesetz (LWaldG) ist mit den Berliner Forsten abzustimmen. Es sind Kompensationsmaßnahmen für die erforderliche Waldumwandlung zu leisten, die voraussichtlich mindestens anteilig außerhalb des Änderungsbereichs - vorrangig auf Flächen der Gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption - umzusetzen sind. Hierzu wurden bereits im Rahmen eines Waldentwicklungskonzepts (Natur + Text 2017) Potenzialflächen im Umfeld sowie kleinteilig im Gebiet identifiziert, auf die im Zuge der Planungskonkretisierung bei entsprechender Eignung in Abstimmung mit der Fachbehörde zurückgegriffen werden sollte.

Wie dargelegt, werden zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft voraussichtlich für fast alle Schutzgüter Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Diese Maßnahmen sind häufig auch multifunktional wirksam, beziehen sich also auf mehrere Schutzgüter sowie deren Wechselwirkungen. Auf Grund der generalisierten Darstellungen des FNP können Art und Umfang der Maßnahmen erst im Rahmen der zur Umsetzung erforderlichen Bebauungspläne bzw. weiterer Planungsschritte konkret festgelegt werden.

Entsprechende Maßnahmen können sein: Minimierung des Flächenverbrauchs und der Neuversiegelung; Entsiegelung incl. Rückbau ungenutzter Bauwerke; Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Bodenbeläge; dezentrale Wasserversickerung; Schutzgüter schonende Bauvorbereitung und -durchführung; Anordnung/ Gestaltung der Baukörper und Freiflächen zwecks Sicherung des Luftaustausches, Boden- und Lärmschutzes; Erhalt/ Entwicklung/ Kompensation ökologisch und für die Erholung wertvoller Freiräume u. a. durch Extensivierung der Bewirtschaftung, Wiedervernässung, Aufforstung, naturnahe Gestaltung sowie Vernetzung mit den bestehenden Freiraumstrukturen; Minderung der Immissionskonflikte mittels Gebietsgliederung, Verkehrslenkungs- und Lärmschutzmaßnahmen; Erhalt/ Entwicklung bedeutender bzw. identitätsstiftender Sichtbeziehungen; Integration denkmalgeschützter Gebäude in die neuen Nutzungen; Dach- und Fassadenbegrünungen.

2. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung bezogen sich auf folgende Themenbereiche:

- die gesamte Änderung
- Wohnbauflächen
- Frei- und Grünflächen
- Wald

Buch V / Am Sandhaus / ehem. Krankenhäuser

(Pankow)

Lfd. Nr. 05/98

Zusammenfassende Erklärung gem. § 6a Abs. 1 BauGB

Seite 3

- Gewerbliche Baufläche
- Soziale Infrastruktur
- Verkehr
- FNP-Verfahren und -Darstellungen; textliche Änderungen sowie
- weitere Hinweise insbesondere für die nachfolgenden Planungsebenen

Die Stellungnahmen wurden, wie folgt, berücksichtigt bzw. abgewogen:

die gesamte Änderung

Die Attraktivität Berlins und das Bevölkerungswachstum sind in den letzten Jahren ungebrochen gestiegen. Infolgedessen ist der Wohnungsmarkt in der gesamten Stadt sehr angespannt. Mit der FNP-Änderung „Buch V/ Am Sandhaus/ ehem. Krankenhäuser“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Stadtquartiers geschaffen werden.

Neben den Wohnungsbaupotenzialen in der Innenstadt ist die Entwicklung neuer Stadtquartiere auch in der äußeren Stadt notwendig, um das Wachstum Berlins sozial ausgewogen zu gestalten und nachhaltig die Versorgung mit ausreichend und günstigem Wohnraum zu sichern. Der Senat von Berlin plant daher die Entwicklung von 11 neuen Stadtquartieren im gesamten Stadtgebiet, darunter den Standort Buch im Nordostraum Berlins.

Zudem hat das Abgeordnetenhaus von Berlin mit seinem Beschluss 18/0858 vom 08. März 2018 betr. „Zügige Entwicklung neuer Stadtquartiere“ den Senat aufgefordert, u.a. das neue Stadtquartier Buch mit ca. 54 ha planerisch vorzubereiten und mit der Umsetzung schnellstmöglich zu beginnen bzw. zu vollenden.

Um diesem Auftrag nachzukommen, wurde diese FNP-Änderung (Lfd. Nr. 05/98) wieder aufgenommen und in modifizierter Darstellung im Mai - Juni 2018 öffentlich ausgelegt.

Der nun vorliegende FNP-Entwurf weicht in wesentlichen Teilen von dem im Januar 1998 eingeleiteten Änderungsentwurf ab. Das Planungsziel ist zwar weiterhin die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Entwicklung von Wohnungsbau, jedoch unter der Prämisse einer Rücknahme und Konzentration der Wohnbauflächendarstellung, dem Erhalt der landschafts- und naturräumlichen Situation sowie der Umnutzung von Brachflächen für eine gewerbliche Nutzung. Aufgrund einer Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) im Jahr 2004 sind gem. § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erarbeitet worden.

Planerisches Ziel der FNP-Änderung ist die Aktivierung und Integration von Wohnungsbau-potenzialen ergänzend zu vorhandenen Siedlungsstrukturen mit Anbindung an den S-Bahnhof Buch sowie die Nachnutzung und Revitalisierung brachgefallener Areale unter Berücksichtigung der naturräumlichen Qualitäten im Ortsteil Buch.

Einige Stellungnahmen lehnen die FNP-Änderung insgesamt ab und beziehen sich vor allem auf die Lage und Abgrenzung der dargestellten Bauflächen sowie die Dichtestufe der Wohnbaufläche. Das zum Teil geforderte Ausweichen auf andere Standorte in der Stadt stellt angesichts der zunehmenden Anspannung am Berliner Wohnungsmarkt und damit der Dringlichkeit, neue Wohnbauflächen zu schaffen, keine echte Alternative dar, weil nicht auf eine Potenzialfläche zugunsten einer anderen verzichtet werden kann. Vielmehr sind alle geeigneten Flächen zu mobilisieren, insbesondere jene, die eine zeitnahe Inanspruchnahme versprechen.

Die FNP-Änderung folgt dem gesamtstädtischen Planungsziel, geeignete Flächenpotenziale für den Wohnungsbau, aber auch für gewerbliche Nutzungen zu mobilisieren. Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung werden damit die erforderlichen planerischen Grundlagen geschaffen, auf der nachfolgenden Planungsebene diese Flächenpotenziale für die wachsende Stadt flexibel und sukzessive entwickeln zu können. Gleichzeitig wird damit dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen.

Buch V / Am Sandhaus / ehem. Krankenhäuser

(Pankow)

Lfd. Nr. 05/98

Zusammenfassende Erklärung gem. § 6a Abs. 1 BauGB

Seite 4

In zahlreichen Stellungnahmen insbesondere aus der örtlichen Nachbarschaft stößt die Planung und Nutzung der Flächenpotenziale für Wohnzwecke auf Skepsis bis hin zu einer Ablehnung dieser Bauvorhaben. Dies wird u.a. mit der unzureichend vorhandenen Infrastruktur begründet. Darüber hinaus wird das Wachstum der Stadt und die Bevölkerungszunahme in Berlin-Pankow im Vergleich zu anderen Stadtgebieten als übermäßige und unverhältnismäßige Belastung der Bewohnerinnen und Bewohner des Ortsteils Buch empfunden.

Zur Deckung des dringend benötigten Wohnungsbedarfs sind allerdings die vorhandenen Potenziale in allen Entwicklungsräumen der Gesamtstadt zu aktivieren. Die größten Potenziale bietet der Bezirk Pankow im nordöstlichen Entwicklungsraum, aber auch im südöstlichen Entwicklungsraum im Bezirk Treptow-Köpenick und im westlichen Entwicklungsraum in den Bezirken Spandau und Reinickendorf liegen Potenzialen für die kurz-, mittel-, oder langfristige Inanspruchnahme. Bei allen Flächen müssen die Themen Erschließung und Ausstattung mit Wohnfolgeeinrichtungen, wie soziale Infrastruktur, wohnungsnahen Grünflächen und Nahversorgung systematisch mitgeplant werden und auch Verbesserungen im Bestand berücksichtigt werden.

Der Bezirk Pankow ist als Wohnstandort stark nachgefragt. Der Standort Buch erfüllt durch seine naturräumliche Lage, den direkten Anschluss an das schienengebundene ÖPNV-Netz, als Wissenschafts- und Gesundheitsstandort und durch die Verknüpfung mit benachbarten Gebieten die Voraussetzungen, das neue Stadtquartier als lebendiges Quartier zu entwickeln. Angesichts der wachsenden Stadt ist die Umsetzung der Planung vorrangiges gesamtstädtisches Ziel.

Eine Einstellung des FNP-Änderungsverfahrens kommt vor diesem Hintergrund nicht in Frage, denn die Umsetzung der gesamtstädtischen Planungsziele ist wegen der erhöhten Wohnungsnachfrage dringend geboten. Mit der FNP-Änderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die verbindliche Umsetzung in der verbindlichen Bebauungsplanung geschaffen werden.

Wohnbauflächen

Gesamtstädtisches Planungsziel ist es, langfristig vorgehaltene Flächenpotenziale für den Wohnungsbau zu aktivieren, um den dringenden Bedarf an Wohnraum decken zu können.

Im Bereich der FNP-Bauflächendarstellung für die sog. Potenzialfläche Buch V kommt das Wohnbaukonzept des Bezirks Pankow jedoch auf Grund der schwierigen Erschließungssituation und der naturräumlichen Gegebenheiten zu der Bewertung einer geringen Eignung für den Wohnungsbau. Die FNP-Änderung konzentriert sich deshalb auf die bereits bestehenden Potenziale, modifiziert die Bauflächendarstellung und verfolgt die Darstellung einer Wohnbaufläche im Bereich Buch V nicht weiter. Der Begründungstext wurde im Punkt 1.2 diesbezüglich redaktionell angepasst.

Zugunsten von Grünflächen und unter Berücksichtigung des Landschaftsschutzgebietes „Moorlinse“ soll im Sinne des flächensparenden Bauens die Wohnbaufläche W2 (GFZ bis zu 1,5) entlang der Straße Am Sandhaus entwickelt werden. Der Flächenzuschnitt orientiert sich einerseits an vorhandenen Siedlungsstrukturen sowie an den bereits versiegelten Flächen der ehem. Krankenhausgelände. Flächenhafte Schutzansprüche und Verbindungsfunktionen von Flora und Fauna müssen konkret im Zusammenhang mit einem Baukonzept geprüft und ggf. auf der nachfolgenden Planungsebene gesichert werden.

Für die Berechnung der Wohneinheiten auf der Wohnbaufläche W2 wurde die Bruttobaulandfläche von 27 ha, abzüglich 30% für Grün-, Freiflächen und Erschließung (Nettobaulandfläche), einer möglichen GFZ von 1,5 und der angenommenen durchschnittlichen Wohnungsgröße von 100m² zugrunde gelegt. Auf dieser Grundlage ist die Realisierung von rd. 2.800 WE möglich. Bei der konkreten baulichen Ausgestaltung muss die GFZ aber nicht voll ausgenutzt werden. Es können auch verschiedene Wohntypen zur Umsetzung kommen, um auf die unterschiedlichen Wohn- und Lebensverhältnisse der künftigen Bewohner bedarfsgerecht zu reagieren. Die Zahl der Wohneinheiten kann daher variieren. Die FNP-Darstellung eröffnet einen Entwicklungsspielraum für die Realisierung von 2.400 - 3.000 Wohnungen.

Zusätzlich sind Wohnungsbaupotenzialflächen im Ludwig-Hoffmann-Quartier (7,7 ha Wohnbaufläche W3;

Buch V / Am Sandhaus / ehem. Krankenhäuser

(Pankow)

Lfd. Nr. 05/98

Zusammenfassende Erklärung gem. § 6a Abs. 1 BauGB

Seite 5

GFZ 0,8) mit rd. 300 Wohnungen vorhanden. Das neue Stadtquartier Buch umfasst auch im FNP dargestellte Bauflächen, die nicht Teil der Änderung sind. Dies sind Flächen wie Buch IV (8,0 ha Wohnbaufläche W2; GFZ 1,5) mit ca. 900 Wohnungen und weitere 900 Wohnungen auf den Flächen der sog. Brunnengalerie (8 ha Gemischte Baufläche).

Im Rahmen der Umweltprüfung/Eingriffsfolgenabschätzung für den Bereich der FNP-Änderung wurde ermittelt, dass auch bei einer vollständigen Inanspruchnahme der Flächenpotenziale durch bauliche Nutzungen den Schutzgütern der Umwelt auf den nachfolgenden Planungsebenen durch Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen angemessen Rechnung getragen werden kann.

Frei- und Grünflächen/ Wald

Die Aufgabe der Wohnbauflächen im Bereich Buch V zugunsten einer Grünflächendarstellung und dem Erhalt der vorhandenen naturräumlichen Qualitäten ist ein wesentlicher Bestandteil der FNP-Änderung. Die Flächen des neuen Stadtquartiers Buch setzen sich dementsprechend aus Wohnbau-, Gewerbe- und gemischten Bauflächen westlich (ca. 39 ha) und östlich (ca. 16 ha) der Bahnanlage zusammen, das zusätzlich von großen Grünflächen (ca. 50 ha) ergänzt wird.

Die planerischen Voraussetzungen für die Realisierung von insgesamt 4.500 bis 5.000 Wohnungen im Stadtquartier Buch sind auch mit Aufgabe der Potenzialfläche Buch V zugunsten einer Grünfläche gegeben. Nach den grundsätzlichen Leitlinien für die zügige Entwicklung der neuen Stadtquartiere sind diese u.a. als grün geprägte Quartiere zu entwickeln, die die Versorgung der Bevölkerung mit Freiflächen garantieren. Die FNP-Änderung trägt zur Umsetzung dieses Entwicklungszieles bei.

Diese neue Grünfläche liegt im gesamtstädtisch bedeutsamen Ausgleichssuchraum der beiden Achsen des Berliner Freiraumsystems. Diese zeichnen sich durch das große Potenzial aus, Naturhaushalt und Landschaftsbild aufzuwerten. Die Fläche ist jedoch kein formeller Bestandteil der gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption. Die Flächen bieten dennoch Möglichkeiten für Maßnahmen des Ausgleichs im Rahmen der Bauleitplanung. Der Begründungstext wurde diesbezüglich im Punkt 1.2 (Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen) redaktionell überarbeitet.

Eine gutachterliche Studie im Auftrag des Bezirks Pankow sieht die Flächen um das LSG der „Moorlinse“ grundsätzlich als Ausgleichs- und Ersatzfläche im Rahmen des Vollzugs der Eingriffsregelung als geeignet an. Zusätzlich ist zudem die südlich von Buch V (nicht im FNP-Änderungsbereich) im LSG Buch liegende Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen geeignet. Der FNP Berlin stellt keine Ausgleichs- und Ersatzflächen dar, der Hinweis kann daher nicht berücksichtigt werden bzw. ist nicht Teil der Änderung. Die Moorlinse ist Bestandteil der Grünflächendarstellung.

Wald

Durch die FNP-Änderung bleiben bereits vorhandene große zusammenhängende Waldbereiche erhalten. Die Sicherung dieser Flächen erfolgt mit der FNP-Darstellung „Wald“. Die flächenhafte Darstellung der Wohnbaufläche W2 als Siedlungsband ist Resultat einer Prüfung zur Eingriffsminimierung von Umweltbelangen. Ein gänzlicher Verzicht auf die Inanspruchnahme von Waldbeständen innerhalb der Wohnbaufläche kann zugunsten einer sinnvollen Siedlungsentwicklung und deren Erschließung jedoch nicht ausgeschlossen werden. Waldbaumbestand kann auch Bestandteil der Wohnbaufläche sein. Der Umgang mit Waldbeständen muss auf der nachfolgenden Planungsebene konkretisiert werden.

In die im Entwurf dargestellte Wohnbaufläche W3 ragt mit einem Waldbestand ein kleiner Teil des Landschaftsschutzgebietes Buch. Aufgrund der an den Grundzügen der Planung orientierten Darstellungssystematik des FNP erfolgt die nachrichtliche Übernahme von FFH-, Landschafts- und Naturschutzgebieten jedoch generalisiert und folgt nicht der exakten Abgrenzung der Schutzgebiete. Diese sind im Rahmen der Konkretisierung auf den nachfolgenden Planungsebenen zu berücksichtigen.

Buch V / Am Sandhaus / ehem. Krankenhäuser

(Pankow)

Lfd. Nr. 05/98

Zusammenfassende Erklärung gem. § 6a Abs. 1 BauGB

Seite 6

Die nunmehr in die Darstellung Waldfläche aufgenommenen Flächen liegen nicht im LSG „Bucher Forst“. Sollte eine Erweiterung des LSG "Bucher Forst" durch Verordnung erfolgen, wird der FNP diese nachrichtlich übernehmen.

Im Hinblick auf die erforderliche forstrechtliche Kompensation wurden im Gutachten „Waldentwicklungskonzept Berlin-Buch“ erste Aussagen zum Umfang getroffen, aber noch nicht abschließend geklärt. Der Erhalt von Waldbeständen muss auf der nachfolgenden Planungsebene mittels einer städtebaulichen Konzeption und einer sinnvollen Siedlungsstruktur konkretisiert und geklärt werden. Dazu wird das Bezirksamt Pankow ein Bebauungsplanverfahren einleiten, in das die Berliner Forsten als Träger öffentlicher Belange einbezogen werden. In diesem Zusammenhang sind, im Falle einer erforderlichen Waldumwandlung, alle rechtlichen Anforderungen nach dem Landeswaldgesetz zu berücksichtigen. Waldflächen mit örtlicher Bedeutung können grundsätzlich aus den Nutzdarstellungen des FNP entwickelt werden, wenn sie diesen zugeordnet und mit ihrer Funktion vereinbar sind.

Gewerbliche Baufläche

Die Lage der neuen Stadtquartiere zeichnen sich durch ihre gute Anbindung zu den Arbeitsplätzen der gesamten Stadt aus, sie sollen aber auch selbst über Arbeitsplätze verfügen. Dies trifft auf den Ortsteil Buch, als Zentrum der Berliner Gesundheitswirtschaft, besonders zu. Planungsziel ist daher, den Wissenschafts- und Biotechnologiestandort Buch mit dem neuen Stadtquartier sowohl als attraktiven Wohn- als auch als Arbeitsstandort zu ergänzen.

Die bereits versiegelte Fläche des ehemaligen Regierungskrankenhauses ist mit der übergeordneten Hauptverkehrsstraße Hobrechtsfelder Chaussee direkt an das öffentliche Straßennetz und an den ÖPNV angebunden und prädestiniert Gewerbe aufzunehmen. Die Fläche bietet sowohl Möglichkeiten für Erweiterungen des Campus Berlin Buch als auch für Ansiedlungen anderer Unternehmen. Eine Darstellung als Sonderbaufläche mit einer Zweckbestimmung würde den Nutzungscharakter vorwegnehmen und die Entwicklungsmöglichkeiten einschränken. Die Stellungnahme wird daher bei der Entscheidungsfindung berücksichtigt, ihr wird allerdings nicht gefolgt.

Dem Alternativvorschlag, die Fläche für Ausgleich und Ersatzmaßnahmen oder zur Renaturierung als Waldausgleich vorzusehen, kann vor dem Hintergrund des gesamtstädtischen Planungsziels nicht ebenfalls nicht gefolgt werden. Da die Fläche bereits versiegelt bzw. teilweise bebaut ist sind die nachteiligen Umweltauswirkungen weitaus geringer als bei der Inanspruchnahme einer unbebauten Fläche.

Soziale Infrastruktur

Wie bei der Entwicklung anderer Flächen, die für den Wohnungsbau gut geeignet sind, muss auch hier eine bedarfsgerechte soziale Infrastruktur geschaffen werden.

Nach den Leitlinien der Entwicklung der neuen Quartiere soll die zeitgleiche Schaffung und Bereitstellung der für die Quartiere erforderlichen sozialen Infrastruktur sowie die Behebung von Defiziten benachbarter Gebiete bei der sozialen Infrastruktur erfolgen. Unterstützend wirkt dabei die verbindliche Anwendung des Berliner Modells zur kooperativen Baulandentwicklung, das den Eigentümer/Projekträger bindet, sich an den Kosten zu beteiligen.

Im Rahmen des Förderprogramms Stadtumbau Buch werden bereits Maßnahmen und Investitionen zur Sicherung der sozialen Infrastruktur geleistet. Für das östlich des Bahndammes gelegene Gebiet konnten bereits Mittel des Förderprogramms Stadtumbau in bestehende öffentliche Infrastruktureinrichtungen investiert werden, weitere Maßnahmen sollen folgen. Mit dem Senatsbeschluss S-1391/2016 vom 18.8.2016 zur Erweiterung der Förderkulisse wurden die Brachflächen westlich der S-Bahn-Trasse und der Straße Am Sandhaus für den dringend benötigten Wohnungsbau einbezogen. Berlin nutzt hier den Stadtumbau im Kontext des Wohnungsneubaus, um verstärkt begleitende Maßnahmen zur Anpassung der sozialen und öffentlichen Infrastruktur sowie des Wohnumfeldes zu fördern.

Buch V / Am Sandhaus / ehem. Krankenhäuser

(Pankow)

Lfd. Nr. 05/98

Zusammenfassende Erklärung gem. § 6a Abs. 1 BauGB

Seite 7

Bereits vorhandene soziale Einrichtungen wie der Archäologie- und Abenteuerspielplatz Moorwiese, der Naturerfahrungsraum Wilde Welt und des Waldkindergartens, Grundschulen, Jugendfreizeiteinrichtungen und die Montessori-Gemeinschaftsschule sind Gemeinbedarfseinrichtung und als Regelfall (abhängig von Bedeutung und Größe) aus Wohnbauflächen und Gemischte Baufläche M2 entwickelbar.

Der konkrete Bedarf an zusätzlichen Infrastruktureinrichtungen die aus dem neuentstehenden Quartier resultieren, muss auf den nächsten Planungs- und Genehmigungsebenen ermittelt und berücksichtigt werden.

Verkehr

In den Stellungnahmen werden auch vielfach Bedenken hinsichtlich der Kapazität und Belastbarkeit der verkehrlichen Infrastruktur geäußert. Das Plangebiet der FNP-Änderung ist allerdings an das übergeordnete Straßennetz durch die Straßenzüge Hobrechtsfelder Chaussee und Wiltbergstraße direkt angebunden bzw. in Weiterführung der Straßen besteht eine Anbindung an das Umland, einen Anschluss an die Bundesautobahn und in Richtung Innenstadt. Für den Wohnungsbaustandort östlich der Bahn ist die Planung der verlängerten Max-Burghardt-Straße eine Option zur Entlastung der Wiltbergstraße und die Erschließung des Quartiers.

Eine schienengebundene Anbindung des Gebiets besteht mit der S-Bahnlinie S 2 über den S-Bahnhof Buch mit der Innenstadt und der Stadt Bernau bei Berlin. Mehrere Buslinien verkehren im Ortsteil Buch und erschließen die umliegenden Siedlungsgebiete. Die gute Anbindung an das vorhandene ÖPNV-Netz ist ein Kriterium für die Auswahl dieses Standorts als neues Stadtquartier.

Mit der Entwicklung des neuen Stadtquartiers entstehen Erfordernisse der wachsenden Stadt. Im Rahmen der Daseinsvorsorge ist ein ausreichendes Angebot bei Bus und Bahn durch den Aufgabenträger (Land Berlin) sicherzustellen. Welches ÖPNV-Angebot erforderlich und angemessen ist, legt der Nahverkehrsplan (NVP) fest.

Zukunftsorientierte Mobilitätsangebote und Verkehrsinfrastruktur müssen im Einklang mit den Ansprüchen der nachhaltigen Stadtentwicklung gestaltet werden. Bei der weiteren Planung ist die grundsätzliche Leitlinie „Umsetzung nachhaltiger Mobilität“ anzuwenden.

Darüber hinausgehende verkehrliche Belange bzw. verkehrliche Auswirkungen müssen im Rahmen von Untersuchungen ermittelt werden. Konkrete Maßnahmen sind auf der verbindlichen Planungs-/Genehmigungsebene festzulegen.

FNP-Verfahren und -Darstellungen; textliche Änderungen

Die mehrfach vorgetragene Forderung einer Aussetzung des Verfahrens bis eine ausreichende Infrastruktur bereitsteht ist nicht zielführend. Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan (siehe hierzu auch Punkt 6 und 7) schafft überhaupt erst die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Stadtquartiers. Erst die geänderte FNP-Darstellung setzt den planerischen Rahmen, den konkreten Bedarf und die Maßnahmen zur Schaffung der Infrastruktur auf der Ebene der verbindlichen Bebauungsplanung zu ermitteln und zu berücksichtigen.

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt. Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB legt die Gemeinde dazu Umfang und Detaillierungsgrad für die Ermittlung der Belange fest und zwar nur soweit, wie es angemessener Weise verlangt werden kann. Die Gemeinde im Kontext der Vorschriften des BauGB ist die Trägerin der kommunalen Planungshoheit als subjektives Recht im Rahmen des Selbstverwaltungsrechts. Dieses Recht nimmt für den FNP das Abgeordnetenhaus wahr (nach Vorlage durch SenSW). Die Naturschutzbehörden sind demgegenüber Träger öffentlicher Belange. Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung wurden im Umweltbericht umfangreich und nach gegenwärtigem Wissensstand ermittelt, beschrieben und bewertet.

Buch V / Am Sandhaus / ehem. Krankenhäuser

(Pankow)

Lfd. Nr. 05/98

Zusammenfassende Erklärung gem. § 6a Abs. 1 BauGB

Seite 8

Die nachrichtliche Übernahme des LSG Buch südlich des Planungsraums Buch V wird berücksichtigt. Die Symbole „Sport“ und „Park“ liegen nicht im Änderungsbereich, sind damit für das Planungsziel nicht abwägungsrelevant.

Die "Moorlinse" liegt in einer Grünfläche mit der Nutzungsbeschränkung zum Schutz der Umwelt eines Landschaftsschutzgebietes. Diese Darstellung ist für die Sicherung des Gewässers ausreichend.

Textliche Änderungen (Begründungstext und Umweltbericht)

Eingegangene Hinweise zu Punkt 1.1 und 2.3, 2.4, 2.5.1, 2.9 und 2.10 wurden ganz oder teilweise in der textlichen Begründung berücksichtigt, die jedoch keinen Einfluss auf das Planungsziel haben.

Die Streichung der unter Punkt 1.2 genannten Rahmenplanung hat für die FNP-Änderung keine Relevanz. Sie ist, auch wenn es sich um eine interne Bearbeitung handelt, eine Grundlage für die FNP-Änderung. Die unter Punkt 2.4 angewendeten Lagebeschreibungen des Mischwaldes kann aufgrund der generalisierten Darstellung des FNP nicht durch eine Lagebezeichnung mittels Grundstücksnummer ersetzt werden. Die Änderung des Umweltberichts unter 2.6 hinsichtlich der Nennung des „StEP Mobilität und Verkehr“ ist nicht erforderlich, da er als Fachplanung einzuordnen ist. Ebenso wird der Hinweis, dass „eine Altlastenbeseitigung keine Maßnahme zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft darstellt“ und „der Rückbau ungenutzter Bauwerke“ als solche gewertet werden kann, nicht berücksichtigt. Bei der Altlastenbeseitigung handelt es sich um eine Vorsorgemaßnahme, als solche ist sie auch im Umweltbericht aufgelistet.

weitere Hinweise

Das bezirkliche Einzelhandels- und Zentrenkonzept weicht in der Einstufung des Ortskerns an der Wiltbergstraße vom StEP Zentren ab. Aus fachlichen Gründen wird eine Höherstufung zu einem Stadtteilzentrum auf gesamtstädtischer Ebene auch bei der Fortschreibung des StEP Zentren nicht erwogen. Trotz der vorgesehenen Entwicklung des neuen Stadtquartiers werden die Kriterien für eine Herausstufung zu einem Stadtteilzentrum nicht erfüllt.

Die in den Stellungnahmen enthaltenen Anregungen und Hinweise zu Anforderungen des Luftverkehrs und der Luftsicherheit sowie der Bundesnetzagentur in Bezug auf die Richtfunkstrecken wurden zur Kenntnis genommen. Sie stehen den generalisierten Darstellungen des FNP nicht entgegen. Die in einigen Stellungnahmen enthaltenen Anregungen und Hinweise zur Infrastrukturanlagen/-trassen/-belegungen sowie zur Schichtenwasserproblematik, zur Schaffung von lokalen Arbeitsplätzen, zur Sicherheit im öffentlichen Raum wurden zur Kenntnis genommen. Sie stehen den generalisierten Darstellungen des FNP grundsätzlich nicht entgegen und werden dem Bezirk Pankow von Berlin als Information für die Bearbeitung der Bebauungspläne zugeleitet. Entsprechende konkrete Anforderungen sind dann im Einzelnen auf den nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsebenen zu berücksichtigen.

3. Begründung für die Änderungsplanung im Hinblick auf geprüfte Alternativen

Die FNP-Änderung folgt dem gesamtstädtischen Planungsziel, geeignete Flächenpotenziale für den Wohnungsbau zu aktivieren. Angesichts der weiterhin bestehenden Anspannung am Berliner Wohnungsmarkt geht es nicht länger darum, mehrere Potenzialflächen zu prüfen und davon eine auszuwählen; vielmehr gilt es, alle geeigneten Standorte zu mobilisieren, insbesondere jene, die gut erschlossen sind und eine zeitnahe Inanspruchnahme versprechen.

Aufgrund der Qualitäten sowohl für den Wohnungsbau als auch für gewerbliche Nutzungen wurde Buch bereits 2014 im StEP Wohnen 2025 als einer der 24 großen Wohnungsneubaubereiche dargestellt und in den Richtlinien der Regierungspolitik 2016 - 2021 vom 10.01.2017 als eines der 11 neuen Stadtquartiere festgelegt. Infolge des Abgeordnetenhausbeschlusses vom 08.03.2018 („Zügige Entwicklung neuer Stadtquartiere“), in dem der Senat aufgefordert wird, u.a. das neue Stadtquartier Buch mit ca. 54 ha planerisch vorzubereiten und mit der Umsetzung schnellstmöglich zu beginnen bzw. zu vollenden, wurde das FNP-

Buch V / Am Sandhaus / ehem. Krankenhäuser

(Pankow)

Lfd. Nr. 05/98

Zusammenfassende Erklärung gem. § 6a Abs. 1 BauGB

Seite 9

Änderungsverfahren Buch 05/98 wieder aufgenommen.

Eine Aktualisierung der FNP-Darstellung gegenüber dem Entwurf von 1998 wurde schon deshalb erforderlich, da das frühere Planungsziel, den südlichen Bereich (sog. Baufeld Buch V) als Wohnbaufläche zu entwickeln, zugunsten der Sicherung der Offenlandschaft und der FNP-Darstellung als Grünfläche aufgegeben wurde. Grund dafür war die im Wohnbaukonzept des Bezirks Pankow (2016) festgestellte geringe Eignung für den Wohnungsbau zusammen mit dem Verweis auf die weiteren im Ortsteil Buch bestehenden Wohnungsbaupotenziale.

Um dennoch die für das Stadtquartier Buch insgesamt vorgesehenen Neukapazitäten zu generieren, wurden Wohnbauflächen mit einer höheren Dichte überwiegend auf bereits versiegelten bzw. bebauten Flächen dargestellt.

Zur Minimierung der Umweltauswirkungen erfolgte bereits vor der Öffentlichen Auslegung eine umfangreiche Variantenprüfung geeigneter Siedlungsmodelle. Daraus wurde jene Variante mit den geringsten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ausgewählt und die Darstellung der Wohnbauflächen im FNP entsprechend angepasst.

Andere Planungsalternativen, auch jene, die im Rahmen der Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung vorgeschlagen wurden, waren nicht zielführend und wurden daher nicht weiter verfolgt, da die zukünftige Nutzung mit den angrenzenden bestehenden Bau- und Freiflächennutzungen vereinbar sein muss. Vorrangiges Planungsziel ist die Entwicklung eines neuen Stadtquartiers mit einem entsprechenden Angebot für Wohn- und Gewerbenutzungen bei gleichzeitiger Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft. Den Grundsätzen der Innenentwicklung, des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, der Freiraumvernetzung, der Nutzung des vorhandenen Erschließungsnetzes und der Infrastruktur wird mit der FNP-Änderung Rechnung getragen.